

| Gremium                          | Datum      | Status           | Öffentlichkeitsstatus |
|----------------------------------|------------|------------------|-----------------------|
| Ausschuss für Technik und Umwelt | 07.02.2019 | Vorberatung      | nicht öffentlich      |
| Gemeinderat                      | 21.02.2019 | Beschlussfassung | öffentlich            |

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>Bauamt</b><br><br>Bearbeiter: Uwe Veit<br>Aktenzeichen: 621.41 | Datum: 11.02.2019 |
|---|-------------------|

**Betreff:** ***Bebauungsplanverfahren "Kirchacker, 1. Änderung" im Stadtteil Achdorf***  
***-Information und Beschlussfassung über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss***

**Anlagen:**

- Bebauungsplan zeichnerischer Teil vom 25.01.2019
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften
- Begründung
- Umweltbeitrag/Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Abwägungsvorlage

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt:

1. Über die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der Abwägungsvorlage beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „Kirchacker 1. Änderung“ wird als Satzung beschlossen.
3. Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchacker 1. Änderung“ werden als Satzung beschlossen.

## **Begründung:**

### **1. Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan „Kirchacker“ in Achdorf ist seit 2003 rechtsverbindlich. Bisher wurde der südliche Teil des Baugebietes mit der Zufahrt über die Blumberger Straße (K 5742) erschlossen. Von den bisher insgesamt 12 Bauplätzen sind 2 Plätze bebaut. Zwischenzeitlich haben sich die Anforderungen an den Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen aufgrund gesellschaftlicher Entwicklungen, Vorstellungen von Bauherren und Zielen der Kommune geändert. Der rechtskräftige Bebauungsplan von 2003 soll überarbeitet und in seinen Festsetzungen und Bauvorschriften vereinfacht werden.

Das Bebauungsplangebiet bleibt mit seiner Abgrenzung und Größe von rd. 1,3 ha unverändert. Im Westen des Plangebietes soll ein Standort für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses als Gemeinbedarfsfläche neu ausgewiesen werden. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans sollen aus pragmatischen Gesichtspunkten punktuell geändert und insgesamt flexibler gehalten werden.

In der Gemeinderatssitzung am 30.11.2017 hat der Gemeinderat den Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens „Kirchacker 1. Änderung“ gefasst, am 28.06.2018 den Änderungsentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und deren öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom 31.08.2018 bis einschließlich 01.10.2018 durchgeführt.

### **2. Wesentliche Änderungen des Bebauungsplans**

**Änderung der inneren Erschließungsstraße:** Der bisherige Bebauungsplan sieht die Erschließung des Baugebietes über zwei voneinander getrennte Stichstraßen mit Wendeanlagen vor, die lediglich eine fußläufige Verbindung zueinander aufweisen. In der Überarbeitung werden die beiden Stichstraßen als durchgehende Erschließungsstraße verbunden, die nördliche Wendeanlage wird aufgelöst und den Baugrundstücken zugeschlagen. Dadurch ergibt sich einerseits eine geringfügige Reduzierung der öffentlichen Erschließungsflächen, gleichzeitig werden die nördlichen Grundstücke besser bzw. direkter an den überörtlichen Verkehr bzw. die Kreisstraße angebunden. Es kann insgesamt eine leistungsfähigere Erschließung, auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr, Schneeräumung) bei einem reduzierten Erschließungsaufwand erreicht werden.

**Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehrgerätehaus“:** Das bestehende Feuerwehrhaus Achdorf befindet sich in einem baufälligen Zustand. Zudem steht das Gebäude auf einer ehemaligen Hausmülldeponie und liegt zusätzlich noch in einem hochwassergefährdetem Bereich. Folglich wurde von einer Sanierung abgesehen und sich für einen Neubau des Feuerwehrhauses ausgesprochen. Mit dem Neubau des Feuerwehr- und Vereinshauses des Stadtteils Achdorf erfolgt eine zentrale Bündelung der Feuerwehr und der Vereinsräume, die bisher in verschiedenen sanierungsbedürftigen Gebäuden verteilt sind, welche für die kommunale Nutzung aufgegeben und verkauft bzw. abgebrochen werden.

**Ausweisung des östlichen bzw. nördlichen Bereichs als Allgemeines Wohngebiet:** Die bisherige Ausweisung des gesamten Baugebietes als Mischgebiet wird der aktuellen Nachfragesituation entsprechend geändert. In Anbetracht des vorherrschenden und zu erwartenden Bedarfs nach Einfamilienhausgrundstücken, werden die 8 Baugrundstücke östlich und nördlich der Erschließungsstraße als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Weitere Änderungen der Bauvorschriften: Mit dem Ziel einer flexibleren Bebaubarkeit und effizienteren Flächennutzung – auch im Sinne einer flächensparenden Entwicklung, werden die Bauvorschriften wie folgt geändert:

Die bisherigen Festsetzungen von Einzelbaufenstern und Baulinien sowie verbindlicher Firstrichtungen werden zu Gunsten flexibler Baufensterzuschnitte und einer hinreichenden Gestaltungsfreiheit bei der Gebäudeanordnung aufgehoben.

Die bisherige Festsetzung geneigter Dachformen von 35° bis 45° und die Beschränkung auf Sattel- Walm- oder Krüppelwalmdächer wird aufgehoben mit der Absicht, auch moderne Dachformen wie flach geneigte Pultdächer oder Zeltdächer oder Gebäude mit Flachdach zu ermöglichen. Um vor diesem Hintergrund die Höhenentwicklung im Bereich der Dachtraufe angemessen zu begrenzen, wird mit der Änderung zusätzlich eine maximal zulässige Wandhöhe (max. 6,50 m) festgesetzt.

Von der bisherigen, verbindlichen Vorgabe von Garagenstandorten und der Festlegung von Zufahrtbereichen zu den Einzelgrundstücken wird zu Gunsten individueller Bebauungslösungen abgesehen.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom 31.08.2018 bis einschließlich 01.10.2018 durchgeführt.

Aus der Bürgerschaft wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

In Folge der Stellungnahmen der Behörden, ergaben sich geringfügige Ergänzungen des Bebauungsplans.

Der Anregung des Straßenverkehrsamtes (Abwägungsvorlage Nr. 4.1) entsprechend, wurde von einer bisherigen Einengung der inneren Erschließungsstraße abgesehen und eine Fahrbahnbreite von durchgehend 5,0 m ausgewiesen, um die eine unproblematische Durchfahrt für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (Feuerwehr, Müllabfuhr, Schneeräumung) zu gewährleisten.

Des Weiteren wurde der Anregung des Straßenbauamtes entsprochen, wie bereits im rechtskräftigen B-Plan parallel zum Fahrbahnrand der Kreisstraße eine Anbauverbotszone von 8,0 m auszuweisen (Abwägungsvorlage Nr. 10.1).

Die zunächst von Seiten der Raumordnungsbehörde und der Baurechtsbehörde vorgebrachten Einwände zur Anwendbarkeit des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a Baugesetzbuch, können aufgrund eines erneuten Hinweises der Baurechtsbehörde auf ein aktuelles Urteils des VGH BW zurückgewiesen werden (Abwägungsvorlage Nr. 8 bzw. Nr. 5).

Die Bedenken der Raumordnungsbehörde (Abwägungsvorlage Nr. 5.5) und des Landwirtschaftsamtes (Nr. 11), mögliche Beeinträchtigungen des Baugebietes durch Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle betreffend, werden in der Gesamtabwägung zurückgestellt. Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes durch die Emissionen des benachbarten Betriebes können aufgrund der örtlichen Situation nicht ausgeschlossen werden. In Anbetracht der ländlichen Lage Achdorfs, der dorftypischen Nutzungsmischung und des offensichtlich landwirtschaftlich geprägten Umfeldes des Plangebietes, sind die damit verbundenen Emissionen für potenzielle Bauherren und Grundstücksinteressenten offenkundig. Wie auch bereits im bisherigen, rechtskräftigen Bebauungsplan, wird in der Bebauungsplanänderung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Emissionen wie in einem Dorfgebiet zugelassen und zu dulden sind.

Eine vollständige Dokumentation der eingegangenen Hinweise und Anregungen, sowie die Art und Weise, wie diese im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wur-

den, ergibt sich aus der Abwägungsvorlage zur Beschlussfassung im Rahmen des Satzungsbeschlusses.

Nachdem keine Belange vorliegen, die der Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich entgegenstehen, liegen die Voraussetzungen vor, das Bebauungsplanverfahren abzuschließen.